



ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE LA
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
PUY-DE-DÔME CLERMONT AUVERGNE METROPOLE DU 26 OCTOBRE 2020

N° 2020/ 095

Délibération relative à la cession du bien immobilier situé :
122 avenue de la République – 63000 CLERMONT-FERRAND

(Rapporteur : Stéphane SERVANTIE)

L'an deux mille vingt, le vingt-six octobre, la Chambre de Commerce et d'Industrie Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole s'est réunie en Assemblée Générale Extraordinaire sous la présidence de Monsieur Claude BARBIN.

- Nombre total de Membres Titulaires élus de la CCI en exercice = 44
- Nombre total de Membres Titulaires élus présents = 27
- Quorum = 23, le quorum était atteint

Présents :

- M. Jean-Claude ARESTÉ, Mme Michèle ARNAUD, M. Claude BARBIN, M. Jean-Pierre BASMAISON, Mme Marie-Luce BOZOM, M. Serge COURRIOL, Mme Sylvie DENOYER, M. Pierre DISCHAMP, Mme Marie-Claire DUFOUR, M. Philippe FOUET, M. Antoine FRANCIS, M. Eric GOLFIER, Mme Isabelle GUILIANO, M. Jean-Claude GUILLON, M. Yves JAMON, M. Michel MEILHAUD, M. Gérard MERLE, Mme Michèle Valérie MONIER, M. Jean-Philippe PAILLON, M. Eric PORTIER, M. Pascal POUYET, M. Frédéric RANCHON, M. Stanislas RENIÉ, M. Sylvain RUBAT DU MERAC, M. Stéphane SERVANTIE, Mme Patricia VASSON, Mme Anne-Valérie VITTE.

Excusés :

- M. Arnaud BEYRAND, M. Christophe BOMPARD, M. Philippe BONMARCHAND, Mme Murielle CAUDIE, M. Julien CORNY, Mme Emilie CREUZIEUX, M. Gilles FAURE, M. Alain GREGOIRE, M. Xavier JOUBERT, M. Alain MARTEL, M. Alain MELINAND, M. Thierry MURAT, M. Bruno NAKACHE, M. Xavier OMERIN, M. Guy ROCHE, M. Fabrice ROUX, M. Guillaume THERIAS,

Exposé des motifs

Les fortes contraintes budgétaires résultant des baisses récurrentes et significatives de la ressource fiscale ont conduit les élus de la CCI à mener une réflexion sur le patrimoine immobilier de la Chambre.

Ladite réflexion s'est inscrite notamment dans l'objectif de réaliser des économies de charges de fonctionnement en rationalisant le patrimoine immobilier de la CCI ; cette rationalisation se traduisant par la cession d'actifs et le regroupement des activités de la CCI au sein d'un nouveau bâtiment qui, tout en répondant aux dernières normes énergétiques et environnementales, devra correspondre aux évolutions de l'organisation de la CCI et lui permettre de s'adapter afin de poursuivre ses actions dans l'intérêt des entreprises et du territoire.

L'assemblée générale a été régulièrement tenue informée de l'avancement des travaux et, par délibération en date du 20 juin 2019, a décidé de mettre en œuvre un appel à projet en vue de la cession amiable de ses biens immobiliers, concernant notamment le bien situé au 122 avenue de la République à Clermont-Ferrand. Au terme de la même délibération, l'assemblée générale a mandaté « le Président et le groupe immobilier constitué d'élus et de collaborateurs pour recevoir et analyser lesdites propositions et entrer en discussion avec des candidats ».

Le Bureau de la CCI, lors de sa réunion en date du 2 septembre 2019, a délivré un avis favorable sur le projet de cahier des charges de l'appel à projet et sur la composition du Groupe Immobilier.

Ledit appel à projet a permis aux candidats acquéreurs de formuler une proposition précisant le projet envisagé sur le ou les sites, les conditions financières proposées ainsi que les garanties financières et techniques apportées.

Il était également demandé aux candidats de préciser les conditions dans lesquelles se fera le maintien des activités du siège et de la formation pendant la durée de construction du nouvel immeuble de la CCI.

Les offres des candidats ont été reçues le 13 décembre 2019 et ont fait l'objet d'une analyse par le Groupe Immobilier accompagné de ses conseils. Des auditions des candidats se sont déroulées courant juin 2020 puis en juillet. Conformément au cahier des charges de l'appel à projet, certains candidats ont été amenés à préciser leurs offres, à la demande du Groupe Immobilier.

Le Groupe Immobilier s'est enfin réuni en date du 16 septembre 2020 et a rendu un avis sur les offres de chaque candidat.

Il est rappelé que la procédure mise en œuvre ne constitue ni un marché public ni une concession, ni une délégation de services publics ; en ce sens il a été demandé aux candidats de présenter le projet qu'ils se proposent de mener sur les sites mis en vente mais l'opération sera bien une cession pure et simple de l'actif immobilier au profit du ou des candidats retenus.

En ce qui concerne la partie du site immobilier situé au 122 avenue de la République à Clermont-Ferrand proposé à la vente, 5 candidats ont formulé une offre. Le Groupe Immobilier a proposé de retenir celle formulée par la candidature de la société BOUYGUES IMMOBILIER et ce en raison des éléments suivants :

- Le Bien : cadastré sous les références BY n°488, 490 et 497 est situé au 122 avenue de la République à Clermont-Ferrand, sa contenance est de 1ha 69a 90ca. Le bien est composé d'un terrain et de divers bâtiments. Les bâtiments édifiés sur le terrain sont constitués par une chapelle d'une surface d'environ 1284 m², un noviciat attenant pour environ 2013 m² de surface de planchers et de divers autres bâtiments inoccupés. Le reste du tènement est occupé par des espaces verts, une cour en enrobé et une partie de terrain de sport en herbe. Le bien est libre de toute occupation. Propriété de la CCI depuis 2013, ce bien était antérieurement affecté, par l'ancien propriétaire, à un usage d'établissement d'enseignement (collège « Franc-Rosier »). Il est précisé que la cession proposée ne porte pas sur la totalité du bien, la CCI conservant la propriété d'une surface de 2.000 m² de terrain située en front de l'avenue de la République.
- Le candidat : Bouygues Immobilier, grand groupe reconnu dans le secteur de l'immobilier, disposant d'une direction régionale Rhône Alpes Auvergne structurée autour de 7 agences dont une à Clermont-Ferrand ; en 2018, Bouygues Immobilier représente 58.000 m² de bureaux et commerces commercialisés et 13.449 logements réservés. Bouygues Immobilier s'entoure, dans le cadre de sa candidature d'une équipe réunissant l'Atelier Thierry Roche, le bureau d'études techniques en haute qualité environnementale Terre Eco, le paysagiste Base et l'assistant à maîtrise d'usages Recipro-Cité.
- Le projet : il représente une surface de plancher (SDP) neuve de 27.350 m² et d'une SDP à réhabiliter de 2.145 m². Le projet de surfaces neuves à créer présente une mixité et comprend des logements en accession libre (11.850 m² de SDP), des logements locatifs conventionnés (4.600 m²) en partenariat avec des bailleurs locaux, un socle actif pour 900 m² (My Auchan, Babylou...) afin de créer du lien social et une offre de services, l'école campus Weform pour 2.000 m² comprenant un pôle de formation et un pôle animation et sport, une résidence Co Living étudiante pour 4.500 m² et une résidence court séjour de tourisme d'affaires. Les surfaces à réhabiliter sont destinées à accueillir une résidence sénior et intergénérationnelle et un espace événementiel. Le projet est présenté comme étant conforme à la note d'enjeu de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) que le candidat a d'ores et déjà rencontré. L'acquisition du bien est prévue en février 2022 après une promesse qui pourrait être signée en 2020. Le candidat s'est engagé à prendre en charge les études techniques nécessaires, d'un montant de _____, avant même la signature de cette promesse (amiante et plomb, étude de sol, pollution et hydrogéologie). En ce qui concerne les bâtiments existants, chapelle et noviciat, le candidat s'engage à une remise en état comprenant la réalisation de l'ensemble des travaux extérieurs estimés à _____ HT, y compris les aménagements autour de ces bâtiments. La proposition du candidat a été jugée par le Groupe Immobilier comme étant très détaillée et motivée.

- Les conditions financières : l'offre ferme formulée par ce groupement est de [redacted] pour la surface mise en vente (14.990 m²), étant précisé que le bien a été estimé par Monsieur PEYNET, expert immobilier membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France, à [redacted] pour la surface totale (16.990 m²). Ce montant est associé à la réalisation d'une SDP neuve de 27.350 m² et tous m² supplémentaires réalisés donneront lieu à une rémunération supplémentaire de [redacted] €. Une variante portant la SDP neuve à 29.540 m² aboutirait ainsi à un prix de [redacted] €. La prise en charge financière du traitement des espaces extérieurs liés à la construction du futur siège de la CCI pour un montant de [redacted] est intégrée à l'offre du candidat. Les conditions suspensives concernent principalement l'obtention d'un permis d'aménager et d'un permis de construire pour une SDP de 26.800 m² (soit 27.350 m² - 2%), l'absence de prescription d'archéologie préventive, l'absence de prescription liées à une étude d'impact, obtention d'un rapport attestant l'absence de pollution et garantissant la compatibilité d'usage pour un montant supérieur à [redacted] €, l'absence de prescription de l'ABF sur le traitement des aménagements extérieurs pour un montant supérieur à [redacted] €. Aucune condition n'est liée à la commercialisation, l'amiante, le plomb, le sol ou le sous-sol, aux taxes ou au financement. Les conditions financières proposées par le candidat ont été jugées très satisfaisantes par le Groupe Immobilier.
- Les garanties apportées : il est proposé une promesse unilatérale de vente assortie d'une indemnité d'immobilisation de [redacted] du prix, garantie par une garantie à première demande ou par une caution bancaire. Le paiement se fera comptant. Par ailleurs, le candidat a fourni des références sur sa capacité technique et financière ; les partenaires sont clairement identifiés et certains ont été présentés au Groupe Immobilier. D'une façon générale, le candidat dispose d'une structure apte à garantir la bonne réalisation du projet. Les garanties financières et techniques ont été jugées très satisfaisantes.

Le bien immobilier situé au 122 avenue de la République n'est pas utilisé par les services de la CCI ; il ressort du domaine privé de la chambre et sa cession n'est pas subordonnée à une décision de déclassement préalable.

Considérant ce qui précède, il est proposé à la présente assemblée générale :

- De décider la cession d'une partie (environ 14.990 m²) du bien immobilier sis au 122 avenue de la République à Clermont-Ferrand à la société Bouygues Immobilier, ou à toute société que le candidat entendrait constituer à cet effet, et ce pour un montant de [redacted], assorti d'une clause prévoyant une augmentation du prix de [redacted] pour chaque m² de SDP neuve réalisé au-delà des 27.530 m² envisagés, le tout dans les conditions précisées en exposé des motifs.
- D'autoriser le Président, ou toute personne qu'il se substituerait, pour mener toutes démarches, procéder aux formalités, accomplir et signer tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération et plus généralement, faire à ce sujet tout le nécessaire sans exception ni réserve.

Le Bureau a délivré un avis favorable lors de sa réunion en date du 5 octobre 2020.

La Commission des Finances a délivré un avis favorable lors de sa réunion en date du 5 octobre 2020.

DELIBERATION

Vu les dispositions du code de commerce et notamment celles prévues à l'article L.712-1 relatives aux compétences de l'assemblée générale.

Vu les dispositions du règlement intérieur de la CCI et notamment celles prévues à l'article 74 relatif aux cessions immobilières.

Vu les délibérations prises par l'assemblée générale de la CCI lors de ses réunions en date des 29 janvier 2018, 15 octobre 2018, 25 mars 2019 et 20 juin 2019.

Vu l'avis délivré par le Groupe Immobilier lors de sa réunion en date du 16 septembre 2020.

Vu l'avis délivré par le Bureau de la CCI lors de sa réunion en date du 5 octobre 2020.

Vu l'avis délivré par la Commission des Finances de la CCI lors de sa réunion en date du 5 octobre 2020.

CONSIDERANT l'exposé des motifs qui précède.

LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE PUY-DE-DÔME CLERMONT AUVERGNE METROPOLE

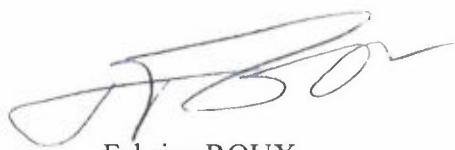
DECIDE :

- La cession d'une partie (environ 14.990 m²) du bien immobilier sis au 122 avenue de la République à Clermont-Ferrand à la société Bouygues Immobilier, ou à toute société que le candidat entendrait constituer à cet effet, et ce pour un montant de _____, assorti d'une clause prévoyant une augmentation du prix de _____ pour chaque m² de SDP neuve réalisé au-delà des 27.530 m² envisagés, le tout dans les conditions précisées en exposé des motifs.
- D'autoriser le Président, ou toute personne qu'il se substituerait, pour mener toutes démarches, procéder aux formalités, accomplir et signer tous les actes et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération et plus généralement, faire à ce sujet tout le nécessaire sans exception ni réserve.

Cette délibération est adoptée à l'unanimité :

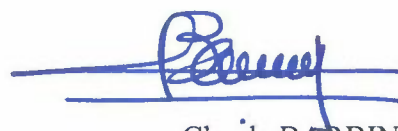
- Voix pour : 27
- Voix contre : 0
- Abstention : 0

Le Secrétaire,



Fabrice ROUX.

Le Président,



Claude BARBIN.